

# E/S Schousgadekvarteret ApS

c/o Jysk Boligudlejning ApS, Søvangs Alle 11, 3500 Værløse  
CVR-nr. 34 58 52 53

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. marts 2025

---

Jonas Sand

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** E/S Schousgadekvarteret ApS  
c/o Jysk Boligudlejning ApS  
Søvangs Alle 11  
3500 Værløse

CVR-nr.: 34 58 52 53  
Stiftet: 23. maj 2012  
Kommune: Furesø  
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

**Direktion** Jonas Sand

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
8900 Randers C

**Pengeinstitut** Danske Andelskassers Bank A/S  
Hospitalsgade 10  
8900 Randers C

# Ledespåtegnng

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for E/S Schousgadekvarteret ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 20. marts 2025

Direktion:

---

Jonas Sand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i E/S Schousgadekvarteret ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for E/S Schousgadekvarteret ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 20. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i forbindelse hermed.

## **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors krav til forrentning ændrer sig, eller der i øvrigt sker ændring i ejendommenes forhold, kan værdien af ejendommene ændre sig tilsvarende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.315.896</b>	<b>1.277.849</b>
Personaleomkostninger	1	-862.079	-1.089.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.135.000	-1.730.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-681.183</b>	<b>-1.541.308</b>
Andre finansielle indtægter		69	0
Andre finansielle omkostninger	2	-1.092.658	-376.376
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.773.772</b>	<b>-1.917.684</b>
Skat af årets resultat	3	390.146	421.891
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.383.626</b>	<b>-1.495.793</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.383.626	-1.495.793
<b>I alt</b>		<b>-1.383.626</b>	<b>-1.495.793</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		30.127.000	31.262.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>30.127.000</b>	<b>31.262.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.127.000</b>	<b>31.262.000</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		87.594	141.416
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		140.447	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>228.041</b>	<b>141.416</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.774</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>232.815</b>	<b>141.416</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>30.359.815</b>	<b>31.403.416</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført overskud		3.246.280	4.629.906
<b>Egenkapital</b>		<b>3.326.280</b>	<b>4.709.906</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		3.249.979	3.458.388
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.249.979</b>	<b>3.458.388</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		18.170.037	18.449.852
Deposita og forudbetalt leje		450.020	412.580
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>18.620.057</b>	<b>18.862.432</b>
Prioritetsgæld		320.000	345.000
Gæld til pengeinstitutter		0	82.614
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.970	47.452
Gæld, tilknyttede virksomheder		4.731.972	3.791.649
Anden gæld		57.557	105.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.163.499</b>	<b>4.372.690</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.783.556</b>	<b>23.235.122</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>30.359.815</b>	<b>31.403.416</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	4.629.906	4.709.906
Forslag til resultatdisponering		-1.383.626	-1.383.626
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>3.246.280</b>	<b>3.326.280</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	808.986	977.021
Pensioner	45.834	55.608
Andre omkostninger til social sikring	7.259	6.552
Andre personaleomkostninger	0	49.976
	<b>862.079</b>	<b>1.089.157</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	171.613	141.056
Finansielle omkostninger i øvrigt	921.045	235.320
	<b>1.092.658</b>	<b>376.376</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-140.447	0
Regulering af udskudt skat	-249.699	-421.891
	<b>-390.146</b>	<b>-421.891</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		15.354.369
<b>Kostpris 30. september 2024</b>		<b>15.354.369</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		15.907.631
Årets værdireguleringer		-1.135.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024</b>		<b>14.772.631</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>30.127.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Beboelse
Dagsværdi 30. september 2024		30.127.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-1.135.000

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendommene består af 5 renoverede ejendomme med lejemål til beboelse i det centrale Randers. Alle ejendomme er pr. balancedagen fuldt udlejede.

Dagsværdien af disse ejendomme vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det for ejendommene anvendte driftsafkast udgør 1.471 tkr og de gennemsnitlige lejeindtægter for ejendommene udgør 1.035 kr pr. kvm. Det anvendte afkastkrav udgør 4,95 pct., som er fastlagt under hensyntagen til forholdene på ejendomsmarkedet, ejendommestypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Randers.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	18.490.037	320.000	17.060.000	18.794.852
Deposita og forudbetalt leje	450.020	0	412.580	412.580
	<b>18.940.057</b>	<b>320.000</b>	<b>17.472.580</b>	<b>19.207.432</b>

### 6 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sand & Søn Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.222 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 31.262 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/S Schousgadekvarteret ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for boligejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.